

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部分內容或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華君國際集團有限公司股份，應立即將本通函交予買方或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**華君國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

**有關收購  
中國大連市土地使用權  
之主要交易**

本封面頁所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第9頁。

二零一九年九月三十日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	通過掛牌出讓收購目標土地的土地使用權
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年三月二十九日有關收購事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國華君集團」	指	中國華君集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東(定義見上市規則)，由孟先生最終全資擁有
「本公司」	指	華君國際集團有限公司(股份代號：377)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華君技術」	指	華君技術(大連)有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東(定義見上市規則)以及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之人士或公司
「土地出讓金」	指	人民幣319.27百萬元，為收購目標土地的土地使用權的價格
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月二十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「掛牌出讓」	指	由大連市自然資源局委託並由大連市自然資源事務服務中心透過互聯網和大連市公共管理中心舉辦的掛牌出讓招標程序
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孟先生」	指	孟廣寶先生，本公司主席、執行董事及主要股東(定義見上市規則)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「出讓合同」	指	自成交確認書之日期起十個營業日內按有關部門要求的規定，華君技術與大連市自然資源局簽訂日期為二零一九年四月十二日之國有建設用地使用權出讓合同
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標土地」	指	哈大高速後鹽收費站西側，迎金路(國道202)與檜柏路交匯處東側的土地，編號為大城(2019)-4號棕地
「成交確認書」	指	由大連市自然資源局與華君技術訂立日期為二零一九年三月二十九日之成交確認書
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本通函中以人民幣列值之任何金額已按人民幣1.00元兌1.165港元之匯率換算為港元，僅供說明。該等換算並不表示任何有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換，或根本無法兌換。



## HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED

### 華君國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

執行董事：

孟廣寶先生  
張擘女士  
郭頌先生  
曾紅波先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：

鄭柏林先生  
沈若雷先生  
潘治平先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈36樓

敬啟者：

### 有關收購 中國大連市土地使用權 之主要交易

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年三月二十九日之該公告，內容有關收購事項。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步詳情。

於二零一九年三月二十九日，本公司之間接全資附屬公司華君技術透過大連市自然資源局以土地出讓金組織並舉行的掛牌出讓成功勝出競投中國遼寧省大連市目標土地的土地使用權。

## 董事會函件

### 與目標土地有關的土地使用權的主要條款

收購事項的主要條款概要載列如下：

日期：二零一九年三月二十九日

訂約方：(1) 大連市自然資源局，一個中國的政府機構，負責(其中包括)管理土地、礦山和森林等自然資源的使用；

(2) 華君技術

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，大連市自然資源局及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

就成為合資格的投標人而支付的保證金(「保證金」)：人民幣319.27百萬元存入大連市自然資源局作為參與目標土地掛牌出讓的保證金

土地出讓金：人民幣319.27百萬元

保證金已用於滿足目標土地的全部代價。

轉讓土地：目標土地

授出期限：40年

目標土地總用地面積：約87,511.4平方米

獲准總建築面積：約125,350平方米(不包括地下室和半地下停車場的總建築面積)

目標土地用途：用作商業和倉儲用途

## 董事會函件

其他主要條款：

根據大連市自然資源局於二零一九年三月二十九日發出的掛牌出讓通知及成交確認書，華君技術將自成交確認書之日期起十個營業日內按有關部門要求的規定，進一步與大連市自然資源局簽訂出讓合同。

於二零一九年四月十二日，華君技術已與大連市自然資源局簽訂出讓合同。此外，本公司已承諾(i)建設50平方米的衛生設施，包括垃圾收集區及公共廁所；及(ii)開設及興建15平方米的綠色區域，其將無償歸還予政府機關。本公司預期上文的建設成本將不多於人民幣100,000元。

### 目標土地之發展計劃

目標土地目前空置。本集團正編製設計圖則以提交予當地機關並計劃於二零一九年第四季發展目標土地，預期於二零二一年首季完成建設。

目標土地將發展成供租賃的商業服務、商貿及物流中心，以產生租金收入。本公司擬持有所有將於目標土地發展的物業以供租賃。然而，由於於目標土地發展的物業之銷售概無限制，倘市場有具吸引力的要約，本公司可出售物業以改善本公司的流動資金。預期該土地將發展成兩部分，分別為一個物流中心及一幢商業綜合大樓。物流中心由三幢建築組成，一幢建築為三層高冷凍庫，其餘兩幢建築均為單層倉庫。商業綜合大樓為由商業中心、辦公室、酒店及停車場組成的兩至七層高大樓。於最後實際可行日期，華君技術尚未就目標土地的銷售或租賃訂立任何協議。

於最後實際可行日期，本公司並無任何有關目標土地之發展的資本承擔。



## 董事會函件

目標土地的估計發展成本約人民幣328百萬元，有關成本將由本公司內部資源及本公司向其直接控股公司建議發行可換股債券的所得款項撥資。預期將由本公司內部資源及本公司向其直接控股公司建議發行可換股債券的所得款項撥資的估計發展成本分別為人民幣128百萬元及人民幣200百萬元(相當於約224百萬港元)。於二零一九年八月十六日本公司與其直接控股公司已就本公司發行10億港元可換股債券訂立有條件認購協議，惟須取得本公司獨立股東之批准，其中發行可換股債券的所得款項淨額224百萬港元將用於為目標土地之估計發展成本提供資金。預期上述認購協議於二零一九年十二月三十一日或之前完成。倘須於上述認購協議完成前支付發展成本，本公司應首先動用其內部資源以為目標土地的發展成本撥資。倘不落實向直接控股公司發行可換股債券，本公司將自銀行及其他投資者取得外部融資，惟尚未磋商其他外部融資的主要條款。有關所述將予潛在發行可換股債券之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月十六日之公告。

本集團目前正與當地政府商討建築及發展計劃，或會於未來作出調整以迎合未來市況。預期目標土地將於二零一九年最後一季開始建設，目標土地的發展之目前預期竣工日期為二零二一年首季。

華君技術將與相關獨立第三方承建商就目標土地的發展訂立建築合同。於最後實際可行日期，華君技術尚未就目標土地的發展訂立任何建築合同。預期華君技術將於二零一九年十一月或前後訂立有關建築合同。目標土地將以在建投資物業於本公司綜合財務報表入賬。

### 土地出讓金

土地出讓金人民幣319.27百萬元為華君技術的競投價格，相當於大連市自然資源局在掛牌出讓時設定的底價(即保證金)。華君技術在考慮(i)中國遼寧省大連市目前的物業市場狀況及(ii)目標土地的發展潛力後，設定上述競投價格。本公司亦已考慮目標土地於關鍵時間的初步估值人民幣320,000,000元。上述初步估值由利駿行測量師有限公司(「估值師」)按銷售比較法於二零一九年三月二十八日進行，主要假設為目標土地於二零一九年三月二十八日按指定獲准總建築面積及用途以交吉方式出售。銷售比較法考慮同類或替代物業的銷售、供應或放盤詳情以及相關市場數據，計算理性投資者就具有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。

## 董事會函件

目標土地的總用地面積約87,500平方米，獲准總建築面積為125,350平方米，包括用作物流及倉儲用途的58,100平方米及用作商業用途的67,250平方米。

於考慮目標土地之外在特徵及特定事實後，估值師認為銷售比較法乃就目標土地(為空置土地)進行估值的最合適估值方法。估值師參考近期可比較土地使用權每平方米價格的售價，採用銷售比較法就土地進行估值，並以溢價或折讓作出調整，反映物業及可比較銷售交易的差異，例如質量、交易日期及地點。可比較土地屬倉儲及倉庫用途以及商業用途，與目標土地屬同一土地使用範圍。

目標土地於二零一九年三月二十八日為空置。因此，估值師認為收入法於該情況下並非合適措施。

上述估值已參考以下可比較土地之銷售交易：

交易日期	地點	土地用途	用地面積 (平方米)	獲准總建築 面積 (平方米) (總建築面積)	交易價格 (人民幣元)	總建築面積 每平方米 價格
二零一八年 一月三十一日	大連	倉儲及倉庫	11,435.0	11,435.0	9,980,000.00	872.76
二零一八年 一月二十二日	大連	倉儲及倉庫	9,369.0	9,369.0	6,160,000.00	657.49
二零一八年 四月二十七日	大連	倉儲及倉庫	139,825.0	139,825.0	53,840,000.00	385.05
二零一八年 十月二十三日	大連	倉儲及倉庫	2,061.0	2,061.0	1,240,000.00	601.65
二零一八年 九月十八日	大連	其他商業服務	25,470.2	129,388.6	1,044,800,000.00	8,074.90
二零一八年 五月九日	大連	其他商業服務	9,454.2	26,188.1	99,210,000.00	3,788.36

基於上文所述，於考慮目標土地的一般及固有特性後，本公司已就時間、地點及尺寸作出合適調整，估值師認為，於二零一九年三月二十八日用作本公司內部管理參考用途之目標土地(假設以交吉方式出售及並無產權負擔)現時市價介乎人民幣320,000,000元範圍，總建築面積的平均呎價約人民幣2,550元。

## 董事會函件

董事會已評估上述估值方法及估值師於估值時採納的主要假設，認為屬公平合理，因董事會相信銷售比較法乃物業估值常用方法之一，符合一般市場慣例。再者，於本公司審閱中國律師編製的支持文件(包括投標文件及目標土地的獲准用途)及與估值師討論後，董事認為估值報告的估值方法及主要假設屬公平合理。

部分土地出讓金人民幣19.27百萬元由本集團內部資源支付，土地出讓金的餘下部分由直接控股公司中國華君集團以借款人民幣300百萬元支付。來自直接控股公司之借款為無抵押、免息，並毋須於二零二一年五月三十一日前償還。

中國華君集團為本公司主要股東，故為本公司關連人士。根據上市規則，上述借款構成本公司收取的財務援助。根據上市規則第14A.90條，本公司自中國華君集團收取的有關財務援助獲完全豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定，因其按正常商業條款或更佳條款進行，且並非以本集團資產作擔保。

經考慮上述因素後，董事認為土地出讓金屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團的主要業務為：(i)銷售及製造優質多色包裝產品、紙盒、書籍、小冊子及其他紙製品；(ii)貿易和物流；(iii)提供金融服務；(iv)物業開發和投資；及(v)製造及銷售光伏產品。本集團一直尋求合適的投資機會，以加強其於中國的現有物業發展及投資分部及成立新業務。

透過收購事項，本集團將收購目標土地的土地使用權。收購事項將豐富本集團的資產組合及為本集團提供投資機會，以享有資產增值，同時產生穩定收益，長遠可為股東帶來更大回報。本集團一直尋求合適的投資機會，以加強其於中國的現有物業發展及投資分部及成立新業務。此外，本公司認為收購事項是增加土地儲備的策略性舉措。目標土地擬發展成商業服務、商貿及物流中心，以供租賃、出售及投資。

## 董事會函件

因此，本公司相信收購事項符合本公司的策略，並將補充本集團的物業發展及投資業務。

基於上述理由及利益，董事認為(i)收購事項由本公司在本集團於其日常及一般業務過程中獨自進行；(ii)收購事項之條款為按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

### 有關大連市自然資源局的資料

誠如大連市自然資源局所告知，其為中國的政府機構，負責(其中包括)管理土地、礦山和森林等自然資源的使用。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，大連市自然資源局及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關華君技術的資料

於最後實際可行日期，華君技術(一家於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司)從事(其中包括)提供日常倉庫服務。

### 收購事項之財務影響

緊隨收購事項完成後，本集團資產將增加人民幣300百萬元，本集團負債將增加人民幣300百萬元，而淨資產將因而不受影響。緊隨收購完成後，本集團收益將不會受影響。

### 上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

## 董事會函件

根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項亦被視為「合資格物業收購」，因收購事項涉及透過受中國法律管轄的掛牌出讓(定義見上市規則第19A.04條)從中國政府機構(定義見上市規則)收購中國政府土地。收購事項由本集團於其日常及一般業務過程中獨自進行。收購事項須遵守申報、公告及通函規定，惟根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准規定。

### 其他資料

務請閣下同時垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
華君國際集團有限公司  
主席及執行董事  
孟廣寶

二零一九年九月三十日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務資料詳情分別披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報(第45頁至第212頁)、截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年報(第81頁至第259頁)及截至二零一八年三月三十一日止財政年度之年報(第62頁至第239頁)以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報(第60頁至第291頁)內，並以提述方式載於本通函。上述本公司之年報可於本公司網站www.huajuntlgroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽。

本公司二零一六年年報可於以下網址閱覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0719/ltn20160719232\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0719/ltn20160719232_c.pdf)

本公司二零一七年年報可於以下網址閱覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725176\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725176_C.pdf)

本公司截至二零一八年三月三十一日止之二零一七年／二零一八年年報可於以下網址閱覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0730/LTN20180730052\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0730/LTN20180730052_C.pdf)

本公司截至二零一八年十二月三十一日止之二零一八年年報可於以下網址閱覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0527/LTN20190527691\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0527/LTN20190527691_C.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零一九年八月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團之負債如下：

### (a) 借款

於二零一九年八月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團的未償還借款約人民幣9,672百萬元，包括抵押銀行借款約人民幣5,805百萬元、無抵押銀行借款約人民幣95百萬元、來自直接控股公司之無抵押借款人民幣2,851百萬元及應付無抵押債券約人民幣921百萬元，其中約人民幣2,501百萬元為擔保借款，人民幣7,171百萬元為無擔保借款。

### (b) 資產抵押

於二零一九年八月三十一日辦公時間結束時，本集團的物業、廠房及設備、使用權資產(包括土地使用權的預付租賃款項)、出售土地及物業、投資物業以及抵押銀行存款(其賬面值分別約人民幣508百萬元、人民幣560百萬元、人民幣2,031百萬元、人民幣5,936百萬元及人民幣523百萬元)已抵押，以取得本集團若干銀行及信貸融資。

**(c) 擔保**

於二零一九年八月三十一日辦公時間結束時，本公司已提供約人民幣2,763百萬元企業擔保，作為其附屬公司獲授一般銀行融資的抵押品。於二零一九年八月三十一日，從銀行融資動用的金額約人民幣2,501百萬元。

除上文所披露或本通函另有提述以及除集團內公司間的負債及在一般業務過程中所產生的正常貿易應付款項外，本集團於二零一九年八月三十一日辦公時間結束時並無任何其他未償還債務，或任何已發行及尚未償還或協定將予發行以及已授權或以其他方式產生但尚未發行的貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資金**

於最後實際可行日期，董事經適當及審慎的查詢，並經計及收購事項、本集團之業務前景及根據董事現時所得資料，本集團之淨資產狀況、本集團之可用內部財務資源以及本集團現有借款及可用之信貸，認為本集團擁有足夠營運資金用於自本通函日期起計至少十二個月本集團之當前營運需求。

**4. 本集團之財務及貿易前景**

本集團將繼續專注於其核心業務分部：即(i)銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品；(ii)貿易及物流；(iii)提供金融服務；(iv)物業開發及投資；及(v)製造及銷售光伏產品。本集團將持續優化資產結構，以確保在投資回報比率提升下取得平衡增長。

為提高本集團的長期增長及為股東創造龐大價值，本集團致力於持續探索機會，投資具有資產升值潛力的發展項目，在產生穩定營業額的同時享受資產增值。

**(i) 銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品**

此分部的營運主要位於香港、中國及美國，業務已營運超過五十年。管理層預期該業務將持續受惠於中國、美國及歐洲市場的商機，此分部將繼續成為本集團其中一個主要業務分部，為本集團提供穩定的營業額及利潤。

**(ii) 貿易及物流**

此分部主要從事分銷及銷售石化產品以及提供物流服務。此分部進行廣泛的石化產品貿易。本集團預期香港及中國對石化產品需求旺盛，而強大的供應商網絡可確保我們團隊管理的產品供應穩定，本集團將持續支持分銷及銷售石化產品的增長，尤其是探索供分銷的新種類石化產品。

**(iii) 提供金融服務****(i) 融資租賃**

此分部包括土地、物業、廠房及設備以及其他有形資產的租賃。此分部的營運主要位於中國而本集團則尋求風險可控的穩定收益。

**(ii) 提供融資**

本集團將就履行向本集團還款的責任提供抵押品的潛在客戶提供融資。本集團將審慎發展此業務分部、實現客戶投資組合多元化及尋求與其業務夥伴的合作機會。

**(iii) 證券投資**

本集團投資香港及海外證券。我們主要運用管理層豐富的投資經驗，透過尋求風險可控的穩定收益、分散企業經營風險及改善本集團資產的流動性，作出中短期投資。

**(iv) 證券經紀及資產管理**

本集團擁有一間持牌可進行證券及期貨條例第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團。我們於二零一八年二月以「團結證券有限公司」的名義開始經營證券經紀業務。



**(iv) 物業開發及投資**

此分部包括土地整理與開發、房地產開發與銷售、物業租賃及管理以及多項房地產業務。本集團利用中國豐富的資源，尋求具有資產升值潛力的發展項目進行投資，在產生穩定營業額的同時享受資產增值。

董事相信，收購事項將進一步提升及擴大本公司此業務分部。本集團預期目標土地長遠而言將為本集團提供享受資產增值的機會。

**(v) 製造及銷售光伏產品**

近年來，中國太陽能光伏產業已經逐步由典型世界加工基地轉變成為全球太陽能光伏發展創新製造基地。預期光伏技術水平和質量將不斷提高。

《可再生能源法》頒佈實施後，中國政府制定了一系列促進太陽能光伏產業發展的政策措施。隨著歐盟取消對於中國光伏產品的反傾銷和反附屬限制及「一帶一路」沿線國家的新興海外市場逐步發展，預期全球的光伏需求依然被看好。

為抓住機遇，本集團的光伏營運主要從事的業務包括製造、加工及銷售單晶硅、多晶硅、硅片、太陽能電池及太陽能模組。我們於江蘇省營運。

本集團採取謹慎的良好管治理念，強調風險管理，並致力保持優良的資產質量、穩定及財政來源。同時，本集團積極尋求核心業務回報及謹慎地發掘新商機。

於最後實際可行日期，本公司擁有合共四間太陽能光伏產品製造廠。上述其中一間位於中國江蘇省句容市的廠房現正營運，上述三間位於中國江蘇省常州市的廠房目前停產（兩間自二零一八年二月起停產及一間自二零一八年七月起停產）。停產乃由於本公司(1)計劃潛在重新發展常州廠房用地為科研地產綜合大樓、(2)市場需求導致的技術變動及(3)中國政府政策的變動，上述停產及建議調動對本公司太陽能光伏業務的營運概無重大不利影響。

## 5. 重大不利變動

於二零一九年八月十六日，本公司發出盈利警告，宣佈基於對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合管理賬目的初步審閱，與截至二零一八年九月三十日止六個月錄得之盈利相比，本集團預期截至二零一九年六月三十日止六個月將錄得本公司權益持有人應佔虧損。根據董事會於二零一九年八月十六日之所得資料，截至二零一九年六月三十日止六個月之虧損主要由於(1)截至二零一九年六月三十日止六個月沒有財務擔保合約撥備撥回，而人民幣223.9百萬元的財務擔保合約撥備撥回收益則計入截至二零一八年九月三十日止六個月的損益內；及(2)截至二零一九年六月三十日止六個月可換股債券之公平值變動之收益比截至二零一八年九月三十日止六個月減少。

除本公司日期為二零一九年八月十六日之公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審核綜合財務報表之日)起本集團財務或貿易狀況之任何其他重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏其他事項，以致本通函任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 股本

以下為本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本：

法定		港元
<u>400,000,000</u>	股股份	<u>400,000,000</u>
已發行及繳足		港元
<u>60,669,200</u>	股股份	<u>60,669,200</u>

## 3. 權益披露

### 董事及行政總裁於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊，或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份之權益

董事	股份數目	身份	於最後
			實際可行 日期佔本公司 已發行股本 權益之 概約百分比
孟先生	102,482,197 (L)	受控制法團權益 (附註1)	168.92%
	769,640 (L)	實益擁有人	1.27%
	387,351 (L)	購股權 (附註2)	0.64%
張擘女士	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
郭頌先生	274,050 (L)	購股權 (附註4)	0.45%
	30,000 (L)	實益擁有人	0.05%
曾紅波先生	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
	3,560 (L)	實益擁有人	0.01%
鄭柏林先生	38,735 (L)	購股權 (附註5)	0.06%
沈若雷先生	38,735 (L)	購股權 (附註5)	0.06%
潘治平先生	38,735 (L)	購股權 (附註5)	0.06%

「L」代表股份之好倉。

## 附註：

- 中國華君集團持有之102,482,197股股份為好倉。中國華君集團由華君集團有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司）全資擁有，而華君集團有限公司由孟先生100%實益擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國華君集團持有的所有股份中擁有權益。102,482,197股股份權益中，58,031,578股股份權益來自根據特別授權（包括建議發行可換股債券）發行可換股債券而產生，惟如本公司於二零一九年八月十六日所公佈，可換股債券尚未發行，須待取得獨立股東批准。
- 38,735,070份購股權已授予孟先生並其後合併為387,351份購股權。有關所述已授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
- 27,405,097份購股權已於委任張擘女士及曾紅波先生為董事前分別授予張擘女士（於授出購股權之時為本公司首席投資官）及曾紅波先生（於授出購股權之時為本公司助理行政總裁），並其後合併為274,050份購股權。有關所述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。

4. 27,405,097份購股權已授予郭頌先生，並其後合併為274,050份購股權。有關所述已授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
5. 3,873,500份購股權已分別授予鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生並其後合併為38,735份購股權。有關所述已授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。

#### 於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	身份	所持股份數目	佔相聯法團 股本權益之 百分比
華君集團 有限公司 (附註6)	孟先生	實益擁有人	3,000,000,000	100%

附註：

6. 中國華君集團為華君集團有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須予備存之登記冊所記錄；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### 4. 主要股東之證券權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條

文須知會本公司之權益或淡倉或須記錄在根據證券及期貨條例第336條存置的本公司股東名冊之權益或淡倉：

股東名稱	股份數目	身份	於最後實際
			可行日期 佔本公司 已發行股本 權益之概約 百分比
鮑樂女士	103,639,188 (L)	配偶持有權益 (附註(a))	170.83%
中國華君集團	102,482,197 (L)	實益擁有人	168.92%
華君集團有限公司	102,482,197 (L)	受控制法團權益 (附註(a))	168.92%
孟先生	769,640 (L)	實益擁有人	1.27%
	102,482,197 (L)	受控制法團權益 (附註(a))	168.92%
	387,351 (L)	購股權	0.64%
歐克集團股份 有限公司	4,559,326 (L)	實益擁有人	7.52%

「L」代表股份之好倉。

附註：

- (a) 中國華君集團持有之102,482,197股股份為好倉。中國華君集團之全部已發行股本由華君集團有限公司實益擁有，而華君集團有限公司由孟先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國華君集團持有的所有股份中擁有權益。58,031,578股股份權益來自根據特別授權發行可換股債券而產生，包括本公司於二零一九年八月十六日所公佈之建議發行可換股債券(尚未發行及待取得獨立股東批准)產生的26,315,789股股份權益。孟先生之配偶鮑樂女士亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁概不知悉任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)或法團於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須知會本公司之權益或淡倉或須記錄在根據證券及期貨條例第336條存置的本公司股東名冊之權益或淡倉。

## 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括將屆滿或可由本公司於一年內終止並毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之本集團業務以外之業務中持有權益。

儘管孟先生之若干聯繫人從事物業發展及物業管理，而此為本公司之主要業務之一，上述孟先生聯繫人進行業務之處，距離本集團之物業發展所處之地甚遠，超過100公里。因此，本集團業務與孟先生聯繫人從事之業務並無競爭。據此，董事會認為，孟先生及其聯繫人並無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之本集團業務以外之業務中擁有權益。

## 7. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近公佈的經審核財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除上述所披露者外，董事概無於最後實際可行日期仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 訴訟

本集團涉及數項由建築承建商、客戶、供應商、債權人及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。除下文所披露者外，董事認為，所有其他法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

本集團於二零一七年六月就物業發展成立合營企業與一名獨立第三方訂立合作協議，根據目前評估，有關合作不大可能會進行，原因為不符合中國廣東省之若干城市改造政策，且相關項目須予以終止。因此，對方已就涉嫌違反合作協議向本集團提出民事訴訟。法律訴訟之首次聆訊於二零一九年三月舉行，惟尚未宣佈裁決。本集團已就法律訴訟於中國尋求法律意見，以評估所需撥備金額。董事認為，截至二零一八年十二月三十一日止九個月於綜合財務報表中計提之撥備人民幣80百萬元乃屬充分。有關所述合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月二十日之公告。

於二零一九年七月二日，寧波銀行股份有限公司無錫分行（「寧波銀行」）向江蘇無錫市中級人民法院（「江蘇法院」）對無錫惠澤置業有限公司（「無錫惠澤」，本公司間接非全資附屬公司）及保華置業管理（營口）有限公司（前稱保華置業管理（中國）有限公司）（「保華置業」，本公司間接全資附屬公司）提出申索，指控無錫惠澤拖欠支付銀行貸款人民幣155,782,000元。江蘇法院已頒令凍結及保存無錫惠澤擁有的若干銀行結餘或等值資產人民幣190,000,000元。首次聆訊於二零一九年八月二十日舉行，惟尚未宣佈裁決。

於二零一九年七月二十一日，無錫惠澤及保華置業向江蘇法院提出針對寧波銀行的申索，指控寧波銀行過量保存無錫惠澤及保華置業持有的資產，超出法院指令的人民幣190,000,000元，導致無錫惠澤及保華置業出現經濟虧損。無錫惠澤及保華置業要求寧波銀行賠償人民幣200,000,000元及承擔案件的一切相關開支。申索聆訊於二零一九年九月三日舉行，惟尚未宣佈裁決。

於最後實際可行日期，除上述所披露者外，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且董事並無知悉任何待決或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟、申索或仲裁。



## 9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 華君能源集團有限公司(前稱華君物流有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)及滙進發展有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)(作為賣方)與進盈有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：527)的全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十八日之買賣協議，內容有關收購華君科技集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司)23%股權，總代價為9,461,970港元；
- (b) 本公司(作為發行人)與佳致投資有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及為中策集團有限公司(股份代號：00235)之間接全資附屬公司)及寶盈資本財務有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及保華集團有限公司(股份代號：00498)之間接全資附屬公司)(作為認購人)訂立日期為二零一七年十月二十日之認購協議，內容有關按認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為350百萬港元之可換股債券；
- (c) 本公司(作為發行人)與Power Ace Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及獨立第三方，作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月七日之認購協議，內容有關按認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為30百萬港元之10%固定票息率之可換股債券；
- (d) 本公司(作為發行人)與璞石國際金融集團有限公司(前稱華信期貨集團(香港)金融控股有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月十三日之認購協議，內容有關發行本金總額為118百萬港元之10%固定票息率之可換股債券；

- (e) 本公司(作為發行人)與華德國際金融控股有限公司(前稱華信(香港)金融控股有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月十三日之認購協議，內容有關發行本金總額為100百萬港元之10%固定票息率之可換股債券；
- (f) 無錫市房地產開發集團有限公司(「無錫市房地產」)，一間於中國成立之有限公司，作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議，內容有關收購保華地產(無錫)有限公司(前稱無錫惠靈置業有限公司，為一間於中國成立之有限公司)全部股權，代價為人民幣1,311.29百萬元；
- (g) 無錫市房地產(作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議，內容有關收購無錫市惠遠置業有限公司(一間於中國成立之有限公司)全部股權，代價為人民幣291.95百萬元；
- (h) 無錫市房地產及無錫市城市投資發展有限公司(一間於中國成立之有限公司，作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議，內容有關收購保華地產(江陰)有限公司(前稱無錫惠澤置業有限公司，為一間於中國成立之有限公司)55%股權，代價為人民幣280.50百萬元；
- (i) 保華置業及營口翔峰置業有限公司(均為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與營口市萬泓建築工程有限公司(一間於中國成立之有限公司，作為買方)訂立日期為二零一八年三月二十九日之股權轉讓協議，內容有關出售營口昆侖房地產有限公司(一間於中國成立之有限公司)100%權益，代價為人民幣240百萬元；

- (j) 新洲印刷(遼寧)有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與華君置業有限公司(前稱華君實業(營口)有限公司，為一間於中國成立之有限公司，分別由孟先生及鮑樂女士最終擁有97%及3%股權，作為賣方)訂立日期為二零一八年五月十七日之股權轉讓協議，內容有關收購營口益華綠色包裝印務有限公司(一間於中國成立之有限公司)100%股權，代價為人民幣30百萬元；
- (k) 豐興波及趙士福(中國公民及商人，為獨立第三方，作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一八年七月十六日之股權轉讓協議，內容有關收購營口經濟技術開發區上方房地產有限公司(一間於中國成立之有限公司)全部股權，代價為人民幣135百萬元(可予調整)；
- (l) 營口金綸科技發展有限公司(一間於中國成立之有限公司，作為賣方)與華君電力(中國)集團有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年七月二十七日之股權轉讓協議，內容有關收購營口玉珠科技發展有限公司(一間於中國成立之有限公司)全部股權，代價為人民幣1.00元；
- (m) 華君能源有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與營口沿海開發建設集團有限公司(一間於中國成立之有限公司)訂立日期為二零一八年八月三日之收購協議，內容有關收購位於中國遼寧省營口市地段第D2-51號總用地面積約1,061,349平方米之土地的土地使用權，代價為人民幣84,907,960元；

- (n) (i) 東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(一間於中國成立之有限公司並為獨立第三方,作為賣方);(ii) 瀋陽東方銀座中心城置業有限公司及深圳市廣森投資集團有限公司(各自為於中國成立之有限公司,乃賣方之股東並為獨立第三方);及(iii) 保華地產(廣東)有限公司(一間於中國成立之有限公司,本公司間接全資附屬公司,作為買方)訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議,內容有關以代價人民幣210百萬元收購位於中國廣東省東莞市常平鎮司馬村的東銀大廈;及以服務費人民幣163.92百萬元(可予調整)獲得賣方之服務;
- (o) 保華地產(中國)有限公司(一間於中國成立之有限公司,本公司之間接全資附屬公司,作為買方)與南京華君置業有限公司(一間於中國成立之有限公司,由孟先生最終擁有,作為賣方)訂立日期為二零一八年九月二十一日之買賣協議,據此,賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買保華地產(淮安)有限公司(一間於中國成立之有限公司,據賣方告知,其由賣方全資擁有)全部股權及所結欠之債務,代價為人民幣180.0百萬元(相當於約205.2百萬港元),可予調整,當中人民幣20.00百萬元(相當於約22.80百萬港元)為目標股權之代價,以及人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬港元)為債務之代價;
- (p) 句容思麥特智能科技有限公司(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司(「華君電力江蘇」,作為買方)訂立日期為二零一八年十月十六日之資產轉讓協議,據此,賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所載由賣方擁有之若干資產,代價為人民幣125.30百萬元(該協議已於二零一八年十一月二十八日終止);
- (q) 江蘇協通光伏科技有限公司(作為賣方)與華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十月十六日之資產轉讓協議,據此,賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所列由該賣方持有之若干資產,代價為人民幣465.89百萬元(該協議已於二零一八年十一月二十八日終止);

- (r) 本公司與中國華君集團訂立日期為二零一八年十月二十六日之認購協議，內容有關認購本金額1,000,000,000港元之可換股債券；
- (s) 張立君及任賀(作為賣方)與華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月五日之轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買句容思麥特智能科技有限公司全部股權，代價為人民幣137.2百萬元(已於二零一九年四月一日失效)；
- (t) 楊洪俊及陸小程(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月五日之轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買江蘇協通光伏科技有限公司全部股權，代價為人民幣367.5百萬元(已於二零一九年四月一日失效)；
- (u) 叢黎明及遼寧華君裝備製造有限公司(作為賣方)與華君產業園管理(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月六日之協議，據此，賣方有條件同意出售及華君產業園管理(中國)有限公司有條件同意購買大連液力機械有限公司全部股權，代價總額為人民幣36百萬元；
- (v) 于晶(作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一九年二月十九日之協議，據此，賣方有條件同意出售及保華置業有條件同意購買營口當代集團股份有限公司全部股權，及目標集團於完成時尚拖欠賣方之所有金額(不論是本金，利息或其他)，代價總額為人民幣128,000,000元(已於二零一九年七月一日失效)；
- (w) 大連市自然資源局發出日期為二零一九年三月二十九日之掛牌出讓通知及成交確認書，內容有關華君技術收購目標土地，代價為人民幣319.27百萬元；

- (x) 新洲印刷有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與南京六合經濟開發區管委會就(i)擬競投位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約107畝(「六合經濟開發區」)；(ii)擬收購位於六合經濟開發區的工作室、工廠、附屬房間、配電室及整體設施等資產(「目標資產」)；及(iii)新洲包裝科技(江蘇)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「項目公司」)於經濟區內設立高端印刷包裝生產基地訂立日期為二零一九年五月十五日之投資協議；
- (y) 項目公司與南京雲海汽車玻璃設備製造有限公司、龐海樹、袁青亭、龐小玲及龐高峰(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月十五日之資產轉讓協議(經日期為二零一八年六月六日之補充協議所補充及修訂)，據此，賣方有條件同意出售及項目公司有條件同意以代價人民幣87,000,000元購買目標資產；
- (z) 保華地產(中國)有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與無錫市金德資產管理有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月二十三日之收購協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售無錫惠澤置業有限公司30%股權及其結欠債項，代價總額為人民幣154,191,453.05元；
- (aa) 南京市國土資源局六合分局發出日期為二零一九年七月十八日之掛牌出讓通知及成交確認書，內容有關新洲包裝科技(江蘇)有限公司收購位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約107畝，代價為人民幣26,150,000元；及
- (bb) 本公司與中國華君集團訂立日期為二零一九年八月十六日之認購協議，內容有關認購本金額1,000,000,000港元之可換股債券。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為譚家龍先生，彼為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港中環花園道3號冠君大廈36樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 中英版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (f) 無官方英文翻譯之中國實體之英文譯名為非官方翻譯，僅供識別，不應視為中文名稱的官方英文譯本。

## 11. 備查文件

下列文件副本由本通函日期直至本通函日期起計十四日期間內任何營業日之正常營業時間在本公司香港主要營業地點(地址為香港中環花園道3號冠君大廈36樓)可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節中所述之各份重大合約；
- (d) 大連市自然資源局發出日期為二零一九年三月二十九日之掛牌出讓通知及成交確認書，內容有關華君技術收購目標土地，代價為人民幣319.27百萬元；
- (e) 出讓合同；
- (f) 本公司日期分別為二零一九年一月二十五日、二零一九年一月三十一日及二零一九年六月二十四日之通函；及
- (g) 本通函。